

Výročná správa družstva za rok 2016

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE

Obchodné meno účtovnej jednotky : Správcovské bytové družstvo IV Košice

Sídlo účtovnej jednotky : Levočská 3, 040 12 Košice

Deň zápisu : 16.2.1972

Hlavné činnosti družstva:

- sprostredkovanie prípravy výstavby a výstavby
- správa bytov
- predaj bytov a nebytových priestorov
- prenájom nebytových priestorov
- nákup a predaj stavebného materiálu, bytových konštrukčných prvkov a zariadení
- nákup a predaj vodoinštaláčného a elektroinštaláčného materiálu
- prevádzkovanie retransmisie na základe rozhodnutia o registrácii retransmisie č. TKR/213/2002
- kopírovacie a rozmnožovacie služby
- reklamná a propagačná činnosť
- správa bytového alebo nebytového fondu
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

Zoznam členov orgánov družstva

1. Štatutárny orgán : predstavenstvo

Ing. Ivan Jasečko – predseda predstavenstva
JUDr. Mária Lőrinczová – podpredseda predstavenstva
Ing. Miroslav Skácel, PhD. - člen
Eudmila Jalčáková – člen
Bc. Iveta Hoľáková - člen
Bc. Miroslav Nagy – člen
Doc.RNDr. Peter Javorský, DrSc. – člen
JUDr. Vladislav Geletka – člen
Dušan Matuščák - člen

Prokúra : JUDr. Mária Lőrinczová – riaditeľ prokurista

2. Dozorný orgán: kontrolná komisia

Ing. Peter Niezgodský – predseda komisie
Ing. Peter Farkaš
DNDr. Nadežda Številová
Mária Peterčáková
Dušan Semjan

2. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA ČINNOSTI DRUŽSTVA

Správčovské bytové družstvo vzniklo v roku 1972 ako Bytový podnik. Od začiatku založenia sa zaoberalo spravovaním bytov svojich členov a postupne odpredajom bytov do osobného vlastníctva, t.zn. spravuje aj byty v osobnom vlastníctve. K 31.12.2016 Správčovské bytové družstvo IV Košice spravovalo 5 205 bytov, z toho 4 991 vo vlastníctve a 214 družstevných.

Družstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov písomné hlasovania a ďalšie materiály potrebné ku konaniu schôdzí vlastníkov. Bytovým domom spravuje fond prevádzky, údržby opráv, bankové účty, vybavuje a spravuje úvery na obnovu bytových domov a zabezpečuje ďalšie činnosti spojené s prevádzkou a údržbou bytov. V roku 2009 zaviedlo do užívania nový softvér od spoločnosti ANASOFT APR spol. s r.o. Bratislava a to IS DOMUS, IS FINUS a Mzdy, ktorý podstatne uľahčil sledovanie hospodárenia bytových domov a správčovského bytového družstva.

V roku 2016 družstvo investovalo prostriedky do výmeny okien na Mlynárskej ul. ako aj opravy bleskozvodov na Mlynárskej a Topoľovej ul. a dosiahlo kladný výsledok hospodárenia. Počas celého roka uhrádzalo družstvo v termíne splatnosti záväzky voči všetkým štátnym inštitúciám a poisťovniam i svojim obchodným partnerom a zamestnancom. Požiadavky bytových domov sa snažil technický úsek splniť v čo najkratšom termíne.

Aj v ďalšom období bude správčovské bytové družstvo pokračovať vo svojom predmete činnosti, hlavne v správe bytových domov a podnikateľských aktivitách. Prioritnou úlohou zostáva získavanie nových bytových domov do správy. Družstvo bude pokračovať vo významnej obnove bytových domov a investovať do najnutnejšej údržby a opráv vlastného majetku. Predpokladá ukončiť účtovný rok 2017 s kladným výsledkom hospodárenia.

3. ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA DRUŽSTVA A ZAMESTNANOSŤ

Stav a štruktúru pracovníkov k 31.12.2016 a 31.12.2015 vyjadruje nasledovná tabuľka :

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	30	31
z toho: počet vedúcich zamestnancov	3	3

4. DODÁVATELIA A ODBERATELIA

Hlavnými odberateľmi Správcovského bytového družstva sú vlastníci bytových domov a členovia družstva, ktorým družstvo spravuje byty.

Ako odberatelia vystupujú aj podnikatelia a spoločnosti, ktorým bytové družstvo prenajíma svoje nebytové priestory. Medzi najvýznamnejších patria : ELS, s.r.o., Izolácie s.r.o., APIL s.r.o., Pilecká Darina, Bertovič Ladislav, Izolcentrum, DIVERSIS,s.r.o., IDEEX, s.r.o. VAMEX, a.s., Burčák s.r.o., Safai Tibor, Sásfai Viktor a ďalší.

Do skupiny významných dodávateľov patria spoločnosti: Slovak Telekom a.s. Slovenská pošta a.s., ANASOFT ART spol. s r.o., Tepelné hospodárstvo s.r.o., Tepláreň Košice, a.s. Východoslovenská vodárenská spoločnosť,a.s.,Východoslovenská energetika, a.s. , HUMIN s.r.o. Certa K s.r.o. .a ďalší.

O výbere dodávateľov komplexnej obnovy bytových domov rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním.

5. INÉ DOLEŽITÉ INFORMÁCIE

Správcovské bytové družstvo nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom. Správcovské bytové družstvo nemá spoločníkov ani akcionárov a nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

Družstvo neúčtovalo o nadobudnutí vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov alebo akcií.

6. EKONOMICKÉ A FINANČNÉ UKAZOVATELE

6.1 Štruktúra majetku

Majetok družstva k 31.12.2016 dosiahol výšku 28 568 782 € a skladá sa z nasledovných položiek (v €):

– Neobežný majetok	1 894 923
– Obežný majetok	26 653 141
– Časové rozlíšenie nákladov budúcich období	20 718

NEOBEŽNÝ MAJETOK

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok (v €)

Ukazovateľ	Počiatočný stav	Prírastok	Úbytok	Konečný stav
Obstarávacia cena				
Softvér	40 947	0	0	40 947
Pozemky	5 200	1 470	2 322	4 348
Stavby	2 372 812	0	148 158	2 224 654
Samost.hnut.veci a súbory	208 931	0	0	208 931
Celkom	2 627 890	1 470	150 480	2 478 880
Oprávky k softvéru	40 306	480	0	40 786
Oprávky k stavbám	332 002	15 516	0	347 518
Oprávky k samost.hnut.vec.a súb.	194 318	1 335	0	195 653
Oprávky celkom	566 626	17 331	0	583 957
Zostatková účtovná hodnota	2 061 264	-15 861	150 480	1 894 923

FINANČNÝ MAJETOK

Nižšie uvedený majetok v tabuľke zahŕňa aj majetok bytových domov . Položka bežné bankové účty je uvedená spolu s finančnými prostriedkami bytových domov. V jednotlivých bankách sú tieto peniaze vedené oddelene na samostatných účtoch bytových domov.

v €

Druh finančného majetku	Stav k 31.12.2016
Pokladnica	3 930
Ceniny	3 630
Peniaze spolu	7 559
Bežné bankové účty	5 592 367
Celkom finančný majetok	5 599 926

6.2 Štruktúra kapitálu

Kapitál družstva k 31.12.2016 vo výške 28 568 782 € sa člení na vlastný kapitál, cudzí kapitál a časové rozlíšenie. Vlastný kapitál je vlastné imanie, cudzí kapitál predstavujú cudzie zdroje, teda záväzky a rezervy:

- Vlastné imanie	1 892 049 €
- Záväzky	26 642 155 €
- Časové rozlíšenie výdavkov a výnosov budúcich období	34 578 €

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účt.obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účt.obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	40 107	0	0	0	40 107
Ostatné kapitálové fondy	2 005 115	35 158	218 461	0	1 821 812
Nedeliteľný fond	29 875	0	0	0	29 875
Výsledok hospodárenia bežného účt. obdobia	776	0	520	0	256

Družstvo nemá informácie o významných rizikách a neistotách, ktorým by bolo vystavené.

Činnosť družstva je riadená tak, aby boli rešpektované zákony na ochranu životného prostredia, najmä Vyhláška č.284/2001 Z. z. o odpadoch, Vyhláška MŽP SR č. 408/2003 Z. z. o monitorovaní emisií a kvality ovzdušia a Vodný zákon NR SR č.364/2004 Z. z.

7. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo navrhuje Zhromaždeniu delegátov schváliť zisk dosiahnutý za rok 2016 v celkovej výške 255,74 € nasledovne:

Čistý zisk	v € 255,74
-------------------	----------------------

•prídelenie do sociálneho fondu 255,74

Stav majetku a záväzkov ku koncu roka 2016 v porovnaní s koncom roka 2015 vyjadruje nasledovná tabuľka (v €):

Položka	31.12.2016	31.12.2015	Rozdiel 2016-2015	2016/2015 v%
MAJETOK SPOLU	28 568 782	27 252 662	1 316 120	104,83
Neobežný majetok	1 894 923	2 061 262	-166 339	91,93
Dlhodobý nehmotný majetok	161	640	-479	25,16
Dlhodobý hmotný majetok	1 894 762	2 060 622	-165 860	91,95
Obežný majetok	26 653 141	25 170 429	1 482 712	105,89
Zásoby	50 884	46 567	4 317	109,27
Dlhodobé pohľadávky	14 735 046	14 801 386	-66 340	99,55
Krátkodobé pohľadávky	6 267 285	5 140 552	1 126 733	121,92
Finančné účty	5 599 926	5 181 924	418 002	108,07
Časové rozlíšenie	20 718	20 971	-253	98,79
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	28 568 783	27 252 662	1 316 121	104,83
Vlastné imanie	1 892 050	2 075 873	-183 823	91,14
Základné imanie	40 107	40 107	0	100,00
Kapitálové fondy	1 821 812	2 005 115	-183 303	90,86
Fondy zo zisku	29 875	29 875	0	100,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	256	776	-520	32,99
Záväzky	26 642 155	25 140 377	1 501 778	105,97
Zákonné rezervy	9 475	9 565	-90	99,06
Dlhodobé záväzky	3 596 543	3 461 134	135 409	103,91
Krátkodobé záväzky	7 149 118	7 023 547	125 571	101,79
Bankové úvery a výpomoci (bytové domy)	15 887 019	14 646 131	1 240 888	108,47
Časové rozlíšenie	34 578	36 412	-1 834	94,96

Výnosy a náklady dosiahnuté v roku 2016 oproti r. 2015 podľa položiek výkazu ziskov a strát, ktorý je súčasťou účtovnej závierky r. 2016 sú uvedené v tabuľke (v €):

Text	31.12.2016	31.12.2015	Rozdiel 2016-2015	2016/2015 v %
Tržby z predaja služieb	707 554	716 336	-8 782	98,77
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu	1 640	25 276	-23636	0,00
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	140 705	134 879	5 826	104,32
Spotreba materiálu , energie a ostatných neskladovateľných dodávok	96 752	92 798	3 954	104,26
Služby	91 889	94 849	-2 960	96,88
Osobné náklady	605 443	631 861	-26 418	95,82
Dane a poplatky	21 840	20 154	1 686	108,37
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	17 331	17 880	-549	96,93
Zostat.cena predaného dlhod.majetku a predaného mater.	1 470	840	630	0,00
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	11 547	15 926	-4 379	72,50
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	3 627	2 183	1 444	166,15
Ostatné výnosové úroky	47	139	-92	33,81
Ostatné výnosy z finančnej činnosti	0	1	-1	0,00
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 809	1 746	63	103,61
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-1 762	-1 607	-155	109,65
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	1 865	576	1 289	323,78
Daň z príjmov spolu, z toho	1 609	-200	1 809	-804,50
Daň z príjmov splatná	2 888	2 905	-17	99,41
Daň z príjmov odložená	-1 279	-3 105	1 826	41,19
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	256	776	-520	32,99

JUDr. Mária Lőrinczová
riaditeľ-prókurista



